

**Objektbeschreibung:**

Das Grundstück der etwa 1955/56 errichteten Wohnanlage wurde mit der Teilungserklärung vom 21. August 1956 gemäß § 8 WEG entsprechend in gesamt 16 Eigentumswohnungen nebst Kellerräumen - innerhalb von zwei Gebäudeteilen („Aufgang A“, Gebäudeteil NO und „Aufgang B“, Gebäudeteil SW des Mehrfamilienhauses aufgeteilt.

**2 ½ - Zimmer - Eigentumswohnung**

(=5/88 Miteigentumsanteil an Grundstück Flurstück 4439, Schießlerstraße 10 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im ATP mit Nr. 1 bezeichnet.)

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 1** bezeichnet

bestehend aus:

Wohnküche als Durchgangszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Tageslicht-Bad und Flur im Erdgeschoss.

Der Wohnung ist lt. Teilungserklärung ein Kellerabteil im Kellergeschoss, ebenfalls mit Nr. 1 bezeichnet, zugeordnet.

Die Bewertungswohnung befindet sich lt. ATP im **Erdgeschoss** des Mehrfamilienhauses Schießlerstraße 10 (Aufgang B, südwestlicher Gebäudeteil). Hier positioniert sich die 2½-Zimmerwohnung im südwestlichen Grundriss-Ende dieses Geschosses. Die gegenständliche **Wohneinheit Nr. 1** sowie die - innerhalb eines als Zweispänner konzipierten Grundrisses - übrigen sieben Wohnungen der Geschosse EG bis 3. OG, werden über das annähernd mittig im Bereich der NW-Fassade gelegene Treppenhaus erschlossen. Der Grundriss des nordöstlichen Gebäudeteils ist - gemäß der Planunterlagen - in Dimension und Raumaufteilung gespiegelt gleich. Über den dortigen Hauseingang A werden weitere acht Wohnungen in den Geschossen EG bis 3. OG erschlossen.

**Besonderheiten:**

Sanierungsvermerk im Grundbuch

Lt. Grundbucheintrag besteht für das Bewertungsgrundstück ein Sanierungsvermerk in Abteilung II unter lfd. Nr. 1. Gemäß dem Geoportal der Stadt Augsburg befindet sich das Anwesen in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet. Gemäß schriftlicher Rückfrage bei der zuständigen Behörde - Stadtplanungsamt der Stadt Augsburg - wurden die Fristen für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Oberhausen Nr. 6 „Südlich der Ulmer Straße“ mit Stadtratsbeschluss vom 25.11.2021 bis zum 31.12. 2031 verlängert. Die Maßnahme wird weiterhin im sogenannten „umfassenden Verfahren“ gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der anteilige Ausgleichsbetrag für das Bewertungsobjekt ist lt. Auskunft abgegolten.

Der Eintrag des Sanierungsvermerkes im betreffenden Grundbuch ist zum Bewertungsstichtag noch nicht löschtbar, da der Ausgleichsbetrag – laut Auskunft - noch nicht von allen Eigentümern des Anwesens Schießlerstraße 10 entrichtet wurde.

**Lage:**

Schleißerstraße 10 | 86145 Augsburg

**Detailangaben:**

Baujahr: - ca. 1955/56  
- Aufteilung nach § 8 WEG mit TE am 21. August 1956

**Wohn-/Nutzfläche: 2 ½ -Zimmer-Eigentumswohnung**

Wohnung lt. ATP Nr. 1 im EG: ca. 45,60 m<sup>2</sup> Wfl.  
Kellerraum lt. ATP Nr. 1 im KG: ca. 6 m<sup>2</sup> Nfl.

**Baubeschreibung Gebäude:**

Gebäudetyp Mehrfamilienwohnhaus, Gebäudeteil B einer Wohnanlage (Aufgang A und B) - soweit bekannt und ersichtlich - massiver Bauart mit Satteldach. Das Mehrfamilienwohnhaus Schleißerstraße 10, in welchem sich die Bewertungswohnung befindet, besteht insgesamt aus 6 Geschossen, davon ein Dachboden und ein Kellergeschoss.

**Konstruktion**

Fundament Nicht genau bekannt, vmtl. Beton- bzw. Stahlbeton

Außenwände Soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich, Massiv d=30 cm, 24 cm

Innenwände Soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich, Massiv d=30 cm, 24 cm; 10 cm

Böden/Decken Soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich, Massivdecken

Dach Soweit anhand der Planunterlagen erkennbar Satteldach

Dachentwässerung Vorhanden

Fenster Soweit ersichtlich Kunststoffenster 2-scheibenisolierverglast; Außenfensterbänke und Verschattungsmöglichkeit über Kunststoffrollläden vorhanden

Balkon Der Gebäudefassade vorangestellte Stahlkonstruktion, Absturzsicherung: Metallrahmenbrüstung mit Glasfüllung

Hauseingangsbereich Haus /Aufgang B, Fassade NO Soweit ersichtlich, nicht barrierefreier Hauseingang vom Straßen- /Wegniveau über einstufiges kurzes Eingangspodest; überdachte Hauseingangstüre, Außenbeleuchtung, Klingel-/Sprechanlage, Briefkastenanlage vorhanden

Treppen/-haus; Aufzug Kein Aufzug vorhanden

Heizung / Warmwasser Zentrale Heizungsanlage und WW-Bereitung nicht bekannt

Gemeinschaftsräume Lt. ATP und soweit bekannt, Wasch-/Trockenraum im KG

Außenanlagen	Soweit ersichtlich, den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend üblich
Zustandsmerkmale	Soweit ersichtlich, dem Alter entsprechender durchschnittlicher Zustand

**Bewertungswohnung im ATP Nr. 1**

Lage und Gliederung der Wohnung	Haus B, EG, rechts: Wohnküche als Durchgangszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Tageslicht-Bad und Flur im Erdgeschoss.
Nutzung der Wohnung	Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag unbewohnt

**Ausstattung Wohnung**

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend vmtl. üblich, eingeschränkte Einsehbarkeit aufgrund der großflächig zugestellten Flächenbereiche sowohl Wand- als auch Bodenflächen betreffend; led. Abweichungen werden im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden	-
Wände	-
Decken	-
Fenster	Soweit ersichtlich Kunststofffenster 2-scheibenisolierverglast; Außenfensterbänke und Verschattungsmöglichkeit über Kunststoffrollläden vorhanden
Türen	-
Heizung / WW	Heizung über baujahreszeitliche Nachtspeicheröfen; WW-Bereitung über baujahreszeitlichen Boiler, holzbefeuert
Elektro	Sprechanlage vorhanden
Sanitär	Tageslicht-Bad: Badewanne, Wachbecken, Stand-WC mit Druckspülung
Balkon	-
Ausstattungsstandard	Baujahresgemäßer, sehr einfacher, unterdurchschnittlicher Standard
Zustandsmerkmale	Vernachlässigter ungepflegter Zustand
Der Wohnung zugeordneter Keller- raum lt. ATP Nr. 1	Aufgrund der zugestellten Flächen nicht einsehbar

**Nebengebäude**

Auf dem Bewertungsgrundstück befand sich neben dem Mehrfamilienwohnhaus im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze ein kleines Nebengebäude im Metall-Leichtbauweise zu Abstellzwecken (eingehauster Müllabstellplatz).

## **Zustand der baulichen Anlagen**

Die Wohnanlage insgesamt, insbesondere der Gebäudeteil Haus B, in welchem sich die Bewertungswohnung befindet sowie auch die Außenanlagen machten einen dem Alter entsprechenden durchschnittlich gepflegten Gesamteindruck.

Die Oberflächen der Außenfassaden des MFH zeigten sich - seit der ursprünglichen Baujahreszeit - in einem bereits erneuerten Zustand (lt. Auskunft WEG-Verwaltung Fassadendämmung etwa im Jahre 2015). Spuren von allgemeinen witterungsbedingten Abnutzungserscheinungen an den Gebäudeteilen (z. B. teils Fassadenverfärbungen, Veralgungen) waren tlw. geringfügig vorhanden.

Folgende bauliche Auffälligkeiten waren u. a. ersichtlich:

### Wohnhaus (Haus B) allgemein:

- Partielle Verfärbungen an der Putzfassade

### Außenanlagen:

- Übliche gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen

### Wohnung im ATP Nr. 1:

- Insgesamt überwiegend baujahreszeitliche Ausstattung (z. B. Heizflächen und WW- Bereitung, Sanitärausstattung, Türblätter mit Türzargen, Steckdosen- und Schalterelemente)
- Soweit ersichtlich, abgewohnte verbrauchte Bodenbeläge
- Renovierungsbedarf sämtlicher Raum-Oberflächen (Boden, Wand, Decke)
- Aufgrund der Baujahreszeit kann das evtl. Vorhandensein asbesthaltiger Baustoffe (z. B. Nachtspeicherofen) nicht ausgeschlossen werden, einem interessierten Erwerber kann empfohlen werden, diesen Sachverhalt genauer zu prüfen

Die oben aufgeführten Auffälligkeiten zählen im Sinne des § 8 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu den sogenannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG). Diese sind innerhalb des Gutachtens daher ggf. gesondert zu erfassen und vom unbelasteten, schadensfreien vorläufigen Verkehrswert am Ende der weiteren Bewertung in Abzug zu bringen. (Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswertes).

## **Am Gemeinschaftseigentum:**

Gewöhnliche alters- und witterungsbedingte Abnutzungen am Gemeinschaftseigentum werden in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, den Bewirtschaftungskosten und dem Liegenschaftszinssatz in angemessener Weise gewürdigt. Der Sachverständige unterstellt in diesem Zusammenhang, dass derartige finanzielle Aufwendungen aus den bestehenden gemeinschaftlichen Rücklagen getragen werden können.

## **Am Sondereigentum:**

Für die an der Wohnung bzw. an dem **Sondereigentum** zum Bewertungsstichtag gegebenen baulichen Auffälligkeiten hält der Sachverständige zur grundlegenden Sicherung der Erträge nach freier Schätzung einen pauschalen Abschlag wie folgt für angemessen und gerechtfertigt:

Wohnung im ATP Nr. 1:

**rund 10.000 €**

(Kostenkennwert ca. 219 €/m<sup>2</sup> bei ca. 45,60 Wfl.)

### **Hausverwaltung**

Eine Hausverwaltung nach dem WEG-Gesetz besteht zum Bewertungsstichtag: Nähere Angaben zum Hausverwalter (Firma, Adresse etc.) gehen der Auftraggeberin mit gesondertem Schreiben zu.

Wirtschaftliche Eckdaten laut Auskunft der WEG-Verwaltung zum Zeitpunkt der Bewertung:

Höhe Instandhaltungsrücklage gesamt: 34.031,63 €  
anteilig für Whg. ATP 1, zum 31.12.2022: 1.863,22 €

Höhe Hausgeld, monatlich: 153,02 €

Höhe Hausgeldrückstand: Keine Angabe

Anstehende beschlossene  
Reparaturmaßnahmen, noch nicht in  
Instandhaltungsrücklage berücksichtigt: Keine

Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum: Lt. Auskunft derzeit keine nennensw. Rep.- Staus

Modernisierungsmaßnahmen: Etwa 2015: Fassadendämmung

Energieausweis: Liegt lt. Auskunft vor

#### Hinweis:

Die vorstehenden Angaben macht der Sachverständige i. d. R. auf Grundlage der Angaben der WEG-Verwaltung. Es wird keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernommen. Ein Verwerter dieses Gutachtens hat sich ggf. über den Stand der Dinge selbst zu vergewissern. Sonderumlagen für Instandhaltungs-Maßnahmen, die zwar bereits beschlossen sind, die Höhe und der Zahlungs-Zeitpunkt der Aufwendungen heute aber noch nicht bekannt sind, wurden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

### **Verkehrswert**

<p><b>Wohneinheit lt. ATP Nr. 1</b> (=5/88 Miteigentumsanteil an Grundstück Flurstück 4439, Schißlerstraße 10 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im ATP mit Nr. 1 bezeichnet.)</p>	<p><b>V e r k e h r s w e r t</b></p> <p><b>1 1 3 . 0 0 0 €</b></p> <p>(i. W.: einhundertdreizehntausend Euro)</p>
---	--

Objektfotos



NW-Fassade und Hauseingangsseite , Lage Bewertungswohnung im EG (Markierung) ...



Eindruck der Bewertungswohnung lt. ATP 1, Blick in den Flur von der Wohnungstüre aus



Bad



Küche

**Ausschnitt aus Grundriss Erdgeschoss**  
Wohnung im ATP-Nr. 1 (nicht maßstabsgetreu!)

